

緑地協定の効果に関する研究

山本善積・西場 綾^{*1}・春園万実^{*2}

Study on the Effect of Green Land Agreements

Yoshizumi YAMAMOTO, Aya NISHIBA, Mami HARUZONO

(Received September 30, 2005)

1. 研究の目的と方法

住環境における緑には、「防風・遮音・防塵・大気浄化・侵食防止・緑陰・遮熱・防火等の環境保全機能と、美しさ・安らぎ・ゆとり等のアメニティー機能」があると言われている¹⁾。環境保全機能については以前から認識されていたが、1997（平成9）年に提示された京都議定書において、二酸化炭素など温暖化ガスの排出量削減に植林による吸着が見込まれて、温暖化防止の面でも再認識されるようになった。また、アメニティー機能についても多様にあるが、次のようなはたらきが指摘されている。①心地よい眺めをつくる（季節感の創出）、②ランドマーク・場所性をつくる、③憩い・集いの場所となる、④遊びの材料となる、⑤学習の場所となる、⑥育てる楽しみ（園芸・生産）、⑦イベントのきっかけとなる、⑧コミュニケーションの媒体となる、⑨愛着・歴史性を感じさせる²⁾。これら人間にとってははたらきだけでなく、緑は生物の生息・生育空間でもあり、生物の多様性を確保することからも住環境の緑を増やすことが重要視されている³⁾。

市街地の緑化をすすめる手法として、森林・里山など緑地の保全、都市公園の整備などとあわせて、居住者が協定を締結して行う緑化も有力である。これは、民有地において緑の量を増やすのに有効であり、また、居住者が緑化に参加する手法としても重要である。

1973（昭和48）年の「都市緑地保全法」に市街地における緑化を推進するための緑化協定制度が創設されて以来、市街地での民有地の緑化が進められてきた。この緑化協定は、1995（平成7）年に「都市緑地保全法」の一部改正により、「緑地の保全又は緑化に関する協定」（緑地協定）と改称された。同法の第14条に市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等の全員の合意により緑地協定を締結することができると規定され、次のような事項を定めることになっていた。①緑地協定区域、②緑地の保全又は緑化に関する事項のうち必要なもの、イ. 保全又は植栽する樹木等の種類、ロ. 樹木等を保全又は植栽する場所、ハ. 保全又は設置する垣又はさくの構造、ニ. 保全又は植栽する樹木等の管理に関する事項、ホ. その他の事項、③緑地協定の有効期間、④緑地協定に違反した場合の措置。これは、すでにコミュニティの形成がなされている市街地において、土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町村長の許可を受けるもので、14条協定または「全員協定」と呼ばれてきた。同法には「一人協定」と呼ばれるもう1種類の協定が定められていた。それは、第20条の緑地協定の設定の特則によるも

* 1 平成16年度学部卒、JA 山口中央

* 2 平成16年度学部卒、TOTO エキスパートセールス(株)

ので、開発事業者が分譲前に市町村長の認可を受けて定め、3年以内に複数の土地所有者等が存在することになった場合に効力を発揮するというものであった。なお、「都市緑地保全法」は2004（平成16）年に大改正されて、名称も「都市緑地法」となった⁴⁾。

こうした緑地協定は2004年3月末時点で、全国の185市町村に広がり、協定の締結は1,728件、面積で6,100haに及んでいる（国土交通省ホームページ）。山口市でもこれまでに16件の緑地協定が締結され、緑地に関する取り決めを含んだ建築協定の2件もあわせると18件となる。しかし、協定の有効期間が過ぎたりして、廃止をされてしまった例も5件以上見られる。その原因には、協定内容の問題、協定締結後の緑の維持管理やコミュニティ形成の問題などが考えられる。市街地の民有地における緑化や緑地の保全、その居住者参加を促す緑地協定をさらに継続・発展させることが必要であり、そのためには、緑地協定の効果を確認しつつ、緑地協定の在り方を検討することが求められるだろう。

本研究は、①緑地協定の多様性を考慮しながら、その効果を居住者評価等を通してつかむこと、②今後の協定の在り方を考察することを目的としている。これを山口市の3団地を実例とする調査によって明らかにしようとした。調査は2004年11月に実施した。

以下では、まず、山口市における協定締結の状況を分析し、山口市に見られる協定のタイプ、その内容、動向を示す。次いで、その基本的なタイプの協定を締結している地域の現況の観察調査及び居住者へのアンケート調査によって、協定の効果をとらえる。そして、これらをもとに、今後の緑地協定の在り方を考察する。

2. 山口市における緑地協定

表1に示したように、山口市における緑地協定は1986（昭和61）年に始まった。最初の頃は、山口県住宅供給公社による一人協定（第20条協定）が主であった。1994（平成6）年までに8件の緑地協定が締結されたが、そのうちの7件が山口県住宅供給公社によるもので、しかも全員協定（第14条協定）は1例のみで、多くが一人協定であった。

これに対して、1995（平成7）年以降にはそれまでと違った様相が見られる。1つは、締結件数が非常に多くなったことであり、1998（平成10）年までの4年間に8件の緑地協定が締結されている。2つ目は、これらの締結地域の開発者が主として民間事業者であること。そしてもう一つは、全員協定の例、緑地に関する取り決めを含んだ建築協定によるものなど、多様になったことである。つまり、民間事業者が緑化に参画するようになって、緑地協定の締結地域が増えるとともに、協定も多様になったといえる。

しかし、1999（平成11）年以降は緑地協定の締結が見られない。もはや緑地協定の締結は過去のものになったのかと思われるが、1998年まで緑地協定の締結を積極的にすすめてきた民間事業者に聞いたところ、山口市の認可を受けないで緑地に関する取り決めを開発事業者と居住者で結んでいる例が複数あった。それは、認可を得ようとする協定の言葉がわかりにくいものになり、また、認可の手続きも面倒なためということであった。こうした協定を事業者は「団地内協定」と称して積極的に推進していたが、ここでは「無認可緑地協定」と呼ぶことにする。これは、1999（平成11）年以降の山口市における緑地協定のタイプの1つである。

民有地の緑化をすすめる手法には、緑地協定以外に各世帯での生垣設置を補助する方法もある。山口市では1995（平成7）年度から「みどりの生活通り推進事業」を実施し、生垣の設置工事等を行うものに補助金を交付してきている。その実績では、2001（平成13）年度までは生垣の設置件数が多いが、それ以降は設置件数が少なくなっている⁵⁾。

以上の経過から、今後の動向が注目されるものに、民間事業者による緑地協定、あるいは無認可の協定、山口県住宅供給公社等の公共的団体による建築協定に組み込んだ緑地保全や緑化が上げられる。そのため、これらに該当する団地の緑に関する協定と緑化の状況を調査することにした。

3. 緑に関する協定と緑化の現状

(1) 3団地の緑に関する協定

調査対象としたのは以下の3団地である。まず民間事業者による「無認可緑地協定」の例としてA団地を選んだ。また、近年の山口市における緑地協定の増加を特徴づけるものとして、民間事業者の開発地で全員協定を締結したB団地を選んだ。そして、公共的な団体が協定を作成したC団地を選んだ。C団地の例は建築協定のなかで緑化を扱ったものである⁶⁾。これら3団地の緑に関する協定を比較・整理した(表2)。

表1 山口市の緑地協定等

番号	事業者	面積 (㎡)	認可年月	対象法令等
1	公社	14,856	1986.5	第20条
2	公社	12,746	1988.2	第20条
3	公社	13,344	1988.9	第20条
4	公社	10,653	1989.7	第20条
5	公社	37,444	1990.11	第14条
6	民間	178,172	1991.12	第14条
7	公社	17,767	1992.11	第20条
8	民間	14,312	1994.10	第20条
9	民間	2,556	1995.6	第14条
10	民間	5,399	1995.9	第14条
11	民間	2,463	1996.7	第20条
12	民間	6,033	1996.7	第20条
13	民間	6,151	1996.9	第20条
14	公社	-	1997.2	建築協定
15	民間	5,811	1997.8	第14条
16	民間	4,227	1998.3	第20条
17	民間	5,939	1998.3	第20条
18	公社	-	1998.5	建築協定

注) 公社は18を除いて山口県住宅供給公社のこと。

18の公社は山口市土地開発公社

(2) 緑化の現況

観察調査によって3団地の緑化の現況をつかんだ。各世帯の植栽と公園等の共有スペースの緑の状況について記述する。

緑地協定としての認可は受けていないが、団地内で緑地に関する取り決めをしているA団地については、次のように言うことができる。道路境界部分の緑化については、生垣で緑化をしているのが9世帯のうちの6世帯、それ以外の低木や花壇、芝生で緑化をしているのが2世帯であった。高木として、メインツリーを植えることになっているが、植えている世帯はほとんどなく、この点では必ずしも協定が守られてはいなかった。隣地境界に生垣が植栽されているのは1箇所、他はフェンス5箇所、ブロック塀1箇所であった。また、駐車スペースも緑化はほとんどされていなかった。

全体として緑の量は少ないが、共有スペースに高木や芝生などの緑があり、ベンチも置かれて、居住者の憩い・集まりの場になっていた。

B団地については、入居している20世帯のうち、道路に面する部分を生垣で緑化をしているのが13世帯、それ以外に高木と花などを組み合わせて緑化をしているのが7世帯であった。生垣の前に低木等で緑化ゾーンを設けている世帯も見られた。隣地境界に生垣が植栽されているのは6箇所、他はフェンスが多く用いられ、ブロック塀も3箇所見られた。屋根付のカーポートを設置しているのが8世帯(40%)、他は屋根なしの駐車スペースであるが、コンクリートの間を芝生で緑化している世帯もみられた。また、協定で定められた高木をほとんどの世帯が

表2 緑に関する協定の比較

	A団地	B団地	C団地
協定の種類	無認可緑地協定	緑地協定（全員協定）	建築協定
団地世帯数	9世帯（9区画）	20世帯（24区画）	98世帯（132区画）
協定内容 （基本）	・美しく、素敵な表情をもつ街並みを創るための努力目標として団地内協定	・生垣や高木の樹木等をできるだけ多く植栽する。	・宅地内に生垣や常緑高木をできるだけ多く植栽する。
（緑形成）	・道路に面する部分に塀類を設ける場合は、できるだけ緑地ゾーンを設ける。 ・開放的で緑豊かなものを目指す。	・道路境界線から1.5m以上の範囲内に、低木等を植栽し、芝生をそれ以外の部分に植栽する。また、低木等と高木を道路境界線から1.0m以上の範囲内に適宜植栽する。	・宅地の道路に面した部分は生垣又は生垣と透視可能なフェンス等を組み合わせたものとする。但し、出入口及び植栽不可能な部分を除く。
（生垣）	・生垣を心掛ける。	・生垣を道路境界線から0.5m以上離して設置する（その間は低木又は地覆植物を植栽する）。	・同上
（高木）	・メインツリーは最低1本植える（軒より高いもの）。	・敷地内の道路より望見できる部分に4m以上の樹木を1本以上植栽する（ケヤキ、ヤマボウシ、エゴノキから）。	・常緑高木をできるだけ多く植栽するよう努める。
（駐車スペース）		・駐車スペースの周囲で植栽可能な部分には、低木等か生垣をできるだけ植栽する。	
（隣地境界）	・隣接宅地との境界については、ブロック塀ではなく、透視可能なものとする。		
（その他）	・物置は道路・玄関から目立たないところに設置する。 ・さしかけが直接見える場合には、植栽・トレリス等で目立たないように工夫する。	・樹木の害虫防除、施肥、選定などの保護育成に努め、交通、隣地の障害にならないように適切に維持管理する。	・樹木等の維持管理に努める。

植えているが、一律に緑量があるわけではなく、数多くの樹木を植えている世帯とそうでない世帯との差も見受けられた。

団地に面した市道沿いに常緑高木と地被植物が組み合わされた街路樹が植栽され、団地景観を特徴づけていた。日常の手入れは近くの居住者が自主的に行っていた。また、団地の中央には公園があり、高木や低木が植栽されていた。ここに集まりやすいようにベンチも置かれていた。全体として、各世帯の緑量が多く、これに街路樹や公園も加わってボリュームのある緑がつくられていた。

C団地には132区画あるが、2004年11月時点で入居が98世帯であり、未だかなりの空き地が存在した。道路に面する部分を生垣で緑化しているのは68世帯、高木などで緑化をしているのが14世帯であった。隣地境界にはフェンスが55箇所、ブロック塀が35箇所と多く、生垣は8箇所であった。また、駐車スペースには屋根が設置されているものが65世帯と多く、駐車スペースの緑化はあまりされていなかった。庭スペースも含めて何らかの緑化をしているのは95世帯になり、協定どおりではないが、ほとんどの世帯が緑化をしていた。

この団地には広い公園（グラウンド）が確保されているが、雑草が伸びて、荒れた印象であった。公園の利用や維持管理が不十分であった。街路樹はなく、団地の緑量は多くないが、道路側にある程度つくられた生垣がランドマークになっていた。

4. 協定の効果に関する居住者評価

(1) 緑に関する意識

3団地の居住者を対象として、アンケート調査を実施した。全世帯にアンケート票を配布し、回収箱を設置して回収した。回収率は、A団地が77%、B団地が70%、C団地が23%であった。

3団地の居住者の状況であるが、世帯主の年齢はA団地では30歳代が、B団地とC団地では40歳代がそれぞれ半数以上であった。家族人数は3団地とも4人が最も多かったが、A団地では2人の世帯もかなり見られた。団地への入居理由を複数回答で聞いたところ、A団地、B団地とも「通勤や生活に便利だから」と回答した世帯が最も多いが、B団地では入居に際して全員協定の話し合いをしたことを反映して、「緑地協定で団地内の交流が盛んになる」、「緑地協定でよい環境づくりができそう」との回答を選択した世帯も各20%ほどであった。これに対してC団地では、「土地の広さが適度であった」、「公社が開発した団地だから」との回答が多かった。緑化に関する項目を選択した世帯はほとんどいなかった。

まず、3団地の居住者に「緑のはたらき」について、図1のような選択肢での考えを聞いた（複数回答）。その結果、「心地よい眺めをつくり、癒しの効果がある」との回答は、どの団地でも全員が選択した。次いで多かったのは、「育てる楽しみを与える」との回答で、どの団地でも60%以上が選択し、次いで「自然と触れ合える場所となる」との回答であった。これ以外の「皆が集まれる憩いの場所となる」は団地によって違いがあり、緑化状況の相違が感じられた。また、「ランドマーク（目印）をつくる」との回答は多くなかった。とくにA団地ではどの項目も多くの選択がされ、緑に多くの働きを感じていることが伺えた。これと比べると、B、C団地では「自然と触れ合える場所となる」、「皆が集まれる憩いの場所となる」の選択が多くなく、公園など共通の緑の少なさが反映しているように思われた。

都市・地域での緑の増やし方について、「協定などでまとまって行う」、「各家庭の自由にまかせる」、「公園の整備や山の保存に力を入れる」の3択で聞いたところ、B団地とA団地では「協定などでまとまって行う」がそれぞれ71%、50%と多かったが、C団地では「各家庭の自

由に任せる」が48%と最も多く、次いで「公園や山の保存に力を入れる」、「協定などでまとまって行う」との回答であった。B団地では緑地協定による緑化を効果的と考えている世帯が多かった。これに対して、C団地では「各家庭の自由に任せる」との回答が多く、協定などで緑化をしていく手法への賛意は少なかった。

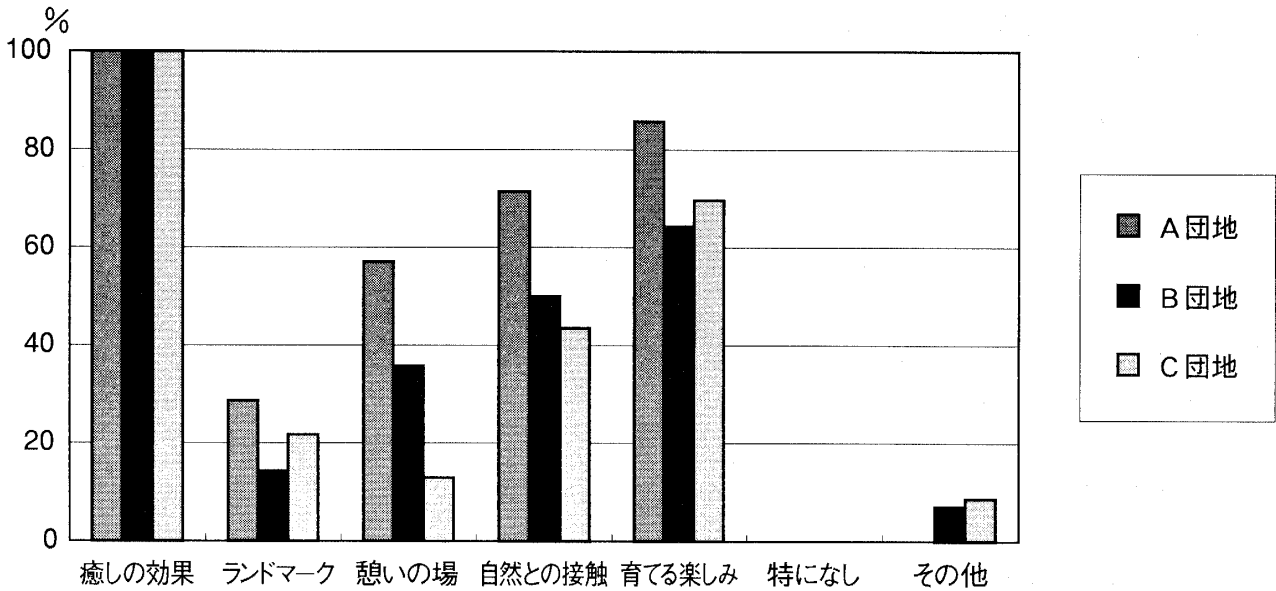


図1 緑のはたらき

(2) 緑化の取組

各家庭の緑化方針について、「協定どおりの緑化」、「協定より少ない緑化」、「協定以上の緑化」の3択で聞いたところ、A団地では100%、B団地では77%、C団地では78%が「協定どおりの緑化」との回答であった。「協定より少ない緑化」との回答はどの団地でもなかった。「協定以上の緑化」との回答はB団地では20%ほどあり、緑化への意欲が伺えた。なお、C団地では「その他」の回答もあり、その中で「協定に関係なく緑化をした」、「協定を知らなかった」などの記述があった。

次に生垣をどの部分に設けているかを聞いたところ（複数回答）、A団地では「道路に面した部分」が57%、「庭の仕切り部分」が57%と多く、「隣地との境界部分」は20%以下であった。B団地では「道路に面した部分」が80%と多く、次いで「隣地との境界部分」が40%、「庭の仕切り部分」が30%ほどであった。C団地では「道路に面した部分」が80%と多いが、「隣地との境界部分」や「庭との仕切り部分」はそれぞれ20%程度であった。B団地、C団地では緑地協定が意識されて、多くの世帯が道路側に生垣を設置しているが、全世帯ではなかった。また、A団地では道路側の緑化が徹底されていなくて、各世帯に任されている様子があらわれていた。

この生垣をつくる場合に使える「緑の生活通り」の利用状況について聞いた結果、B団地、C団地では40%以上が「利用した」と回答した。しかしA団地では利用した世帯はなく、「条件が合わなかった」との回答が50%あった。B団地、C団地でも20%ほどが「条件が合わなかった」としていた。この補助制度は、通学路等の道路に面していること、高さ90cm以上であることなどが条件になっている。近年は補助制度の利用が少なくなっており、制度の見直しも必要と思われる。

隣地との境界部分をどうするかを決める際に、隣家と話し合ったかどうかを質問した。A団

地、B団地では「全く話し合わなかった」との回答がおよそ30%あり、「境界に関係する全ての隣家と話し合った」との回答はA団地で30%、B団地で54%あった。C団地では「境界に関係する全ての隣家と話し合った」との回答が74%と多く、残りの26%が「一部の隣家と話し合った」との回答であった。隣家との話し合いではC団地が最も行われていた。ただし、これが隣地境界の緑化に直結するわけではなく、C団地で隣地境界に生垣を設置した世帯は上記のように20%程度であった。半数程度が隣家と話し合ったB団地のほうが隣地境界に生垣を設けた世帯が40%と多かった。

生垣以外に、B団地では4 m以上の木（ケヤキ、ヤマボウシ、エゴノキ）を1本以上植えることに、C団地では常緑高木を植えることになっているが、これがどう扱われているかを尋ねた。B団地では「指定された3種類から植えた」という世帯が67%、「別の樹種を植えた」という世帯が17%で、あわせて84%が4 m以上の木を植えたことになった。別の樹種としてはシャラノキ、ユリノキが回答された。また、C団地では「常緑高木を植えていない」と回答した世帯が30%で、植えていると回答した世帯が70%であった。植えていると回答した世帯のなかで、半数の35%は4本以下であったが、10本以上植えている世帯も17%あった。協定に従って緑化をした世帯が多いものの、全世帯ではないことがわかった。

駐車スペースの緑化についても「景観に与える影響が大きいので、公共のスペースとして緑化した」、「庭の一部としても使えるよう私的部分として緑化した」、「実用性から緑化しなかった」の3択で聞いた。A団地では「緑化しなかった」が71%、「私的部分として緑化した」が29%であった。B団地では「公共のスペースとして緑化した」が17%、「私的部分として緑化した」が33%、残る50%は「緑化しなかった」との回答であった。C団地でも「公共のスペースとして緑化した」が5%、「私的部分として緑化した」が46%、残る49%は「緑化しなかった」との回答であった。駐車スペースの緑化についてはB団地以外は協定に記載されていないが、B団地、C団地では半数が緑化をしたことがわかる。協定締結の際に、道路に面したスペースとして緑化の仕方を紹介しながら議論をすれば、さらに多くの世帯が緑化をすることも期待できる。

(3) 緑の維持管理について

生垣や庭木の維持管理の対策について質問した（複数回答）。A団地では「雑誌や本等で調べている」と「店や専門家に相談している」が各43%と多く、「団地内で相談しあっている」との回答はなかった。B団地では「雑誌や本等で調べている」が57%で多かったが、「団地内で相談しあっている」も29%あり、緑地協定を居住者で話し合っただけに、維持管理についても団地内で話題になっている様子が伺えた。C団地では「雑誌や本等で調べている」が74%とさらに多く、個人的な維持管理の傾向が強く見られたものの、「団地内で相談しあっている」も20%あった。

団地内の街路樹や公園等の共有部分の維持管理について、これからどうすべきかを聞いた。まず、団地内の班で公園の掃除をしたりして管理しているA団地、B団地では、「班での維持管理活動を活発にする」、「現状のままでよい」、「班での維持管理活動を減らす」の3択で回答を求めたところ、両団地とも80%以上が「現状のままでよい」との回答であった。これに対して、公園等の共有スペースが市有になっているC団地では、「居住者で管理すべき」、「市に任せるべき」、「市と協力すべき」の3択で回答を求めたが、91%が「市と協力すべき」との回答であった。現在は公園が雑草で覆われて荒れた状況であるが、多くの人たちがこの状況をなん

とかしたいと考えているようであった。

各家庭の緑も共有の緑も生育するにつれて維持管理が重要になるが、各家庭の緑については管理の仕方をみんながわかるように情報交換すること、公園や街路樹は定期清掃を団地で計画することなどが求められる。3団地とも緑の維持管理面で取り組むべき課題があることがわかった。

(4) 緑地協定の効果に関する評価

まず、協定事項が庭づくりに与えた影響を聞いた（複数回答）。全体的にみて、「育てる楽しみがわかり、多くの緑や花を育てるようになった」、「居住者の情報交換で、緑に関する知識が増えた」というプラスの影響が多く回答され、「庭づくりが制約された」というマイナスの影響の回答はわずかだった。

団地別にみると（図2）、A団地では全員が「育てる楽しみがわかり、多くの緑や花を育てるようになった」と回答し、「居住者の情報交換で、緑に関する知識が増えた」も29%が回答した。B団地でも「育てる楽しみがわかり、多くの緑や花を育てるようになった」が77%、「居住者の情報交換で、緑に関する知識が増えた」が46%と団地内での交流の活発さが伺えた。C団地では「育てる楽しみがわかり、多くの緑や花を育てるようになった」が65%、「居住者の情報交換で、緑に関する知識が増えた」が30%とプラス評価がやや少なく、「庭づくりが制約された」との回答が当団地のみ15%あった。その制約に関して、洋風の庭にしたかったが生垣では和風になった、塀を高くして見えにくいようにしたかったなどの意見があった。「その他」の意見としても、協定事項を知らなかった、協定を意識しなかったなどが挙げられ、協定が居住者の理解を得ていない状況も見られた。

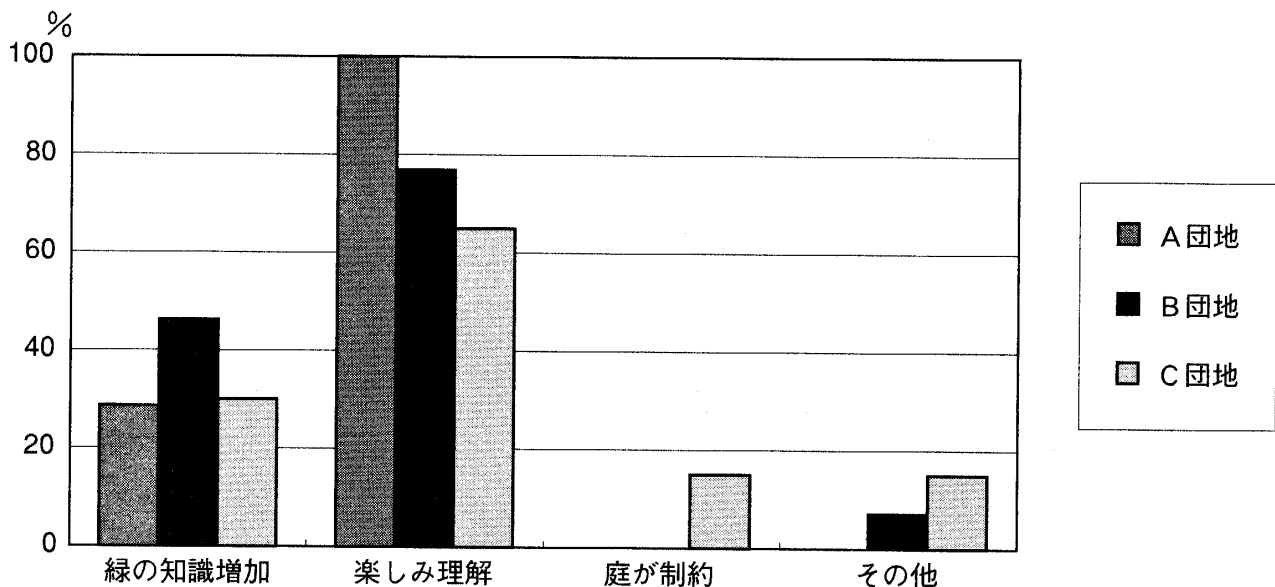


図2 協定が庭づくりに与えた影響

次に、協定が団地の景観に与えた影響を聞いた（複数回答）。全体では「心地よい景観がつけられた」との回答が最も多く、「緑が豊富になり、周りから目立つようになった」、「公園なども含めて憩いの場ができた」との回答もあり、「当初予想していたほどではなかった」、「特に協定の効果はみられなかった」という否定的意見はわずかであった。

団地別にみると（図3）、A団地では「心地よい景観がつくられた」が86%、次いで「公園なども含めて憩いの場ができた」が43%と多く、公園が団地景観により影響を与えたことが伺えた。B団地では「心地よい景観がつくられた」が58%、「緑が豊富になり、周りから目立つようになった」が28%であった。しかし、「当初予想していたほどではなかった」も17%あり、居住者の期待が大きかったと思われる。C団地では「心地よい景観がつくられた」が60%、「緑が豊富になり、周りから目立つようになった」が30%であるが、「当初予想していたほどではなかった」が17%、「特に協定の効果はみられなかった」も4%あり、B団地と似た評価がされた。各世帯での緑化とともに、公園等の緑が団地景観に大きな影響を与えることがわかる。

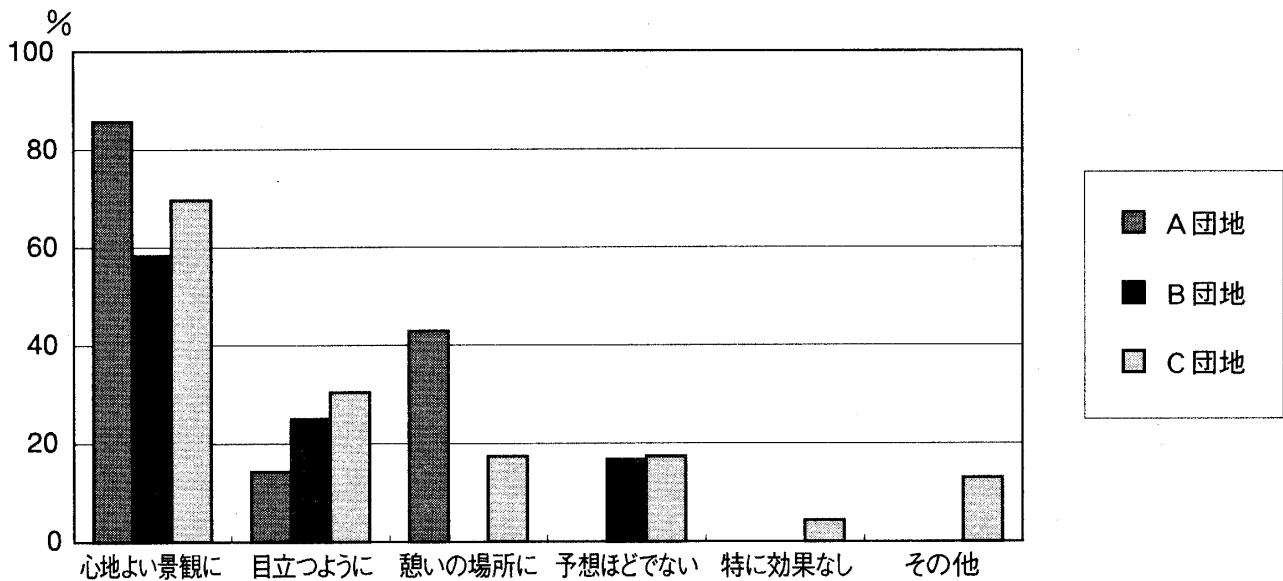


図3 協定が団地の景観に与えた影響

もうひとつ、協定が居住者同士の関係を親しくしたか、いわばコミュニティ形成に与えた影響を聞いた（複数回答）。「緑に関する情報交換で交流が増えた」との回答が多かったが、「特に影響はなかった」との回答もかなり多く見られた。

団地別にみると（図4）、A団地では「緑に関する情報交換で交流が増えた」との回答が71%と多く、「共有スペースの利用や維持管理で交流が増えた」が29%、「特に影響はなかった」も29%であった。B団地では「緑に関する情報交換で交流が増えた」が57%であるが、「共有スペースの利用や維持管理で交流が増えた」も43%と多く、「特に影響はなかった」は21%と少なかった。維持管理に関して情報交換や相談をしている状況が反映しているようであった。C団地では「緑に関する情報交換で交流が増えた」は26%と少なく、「共有スペースの利用や維持管理で交流が増えた」も9%とほとんどなく、「特に影響はなかった」が65%と最も多かった。C団地ではコミュニティ形成により影響を与えたとはいえない。協定事項を知らなかった、意識しなかったなどの意見があったように、居住者での議論が十分にされず、みんなの理解にはなっていない結果を反映していると思われる。

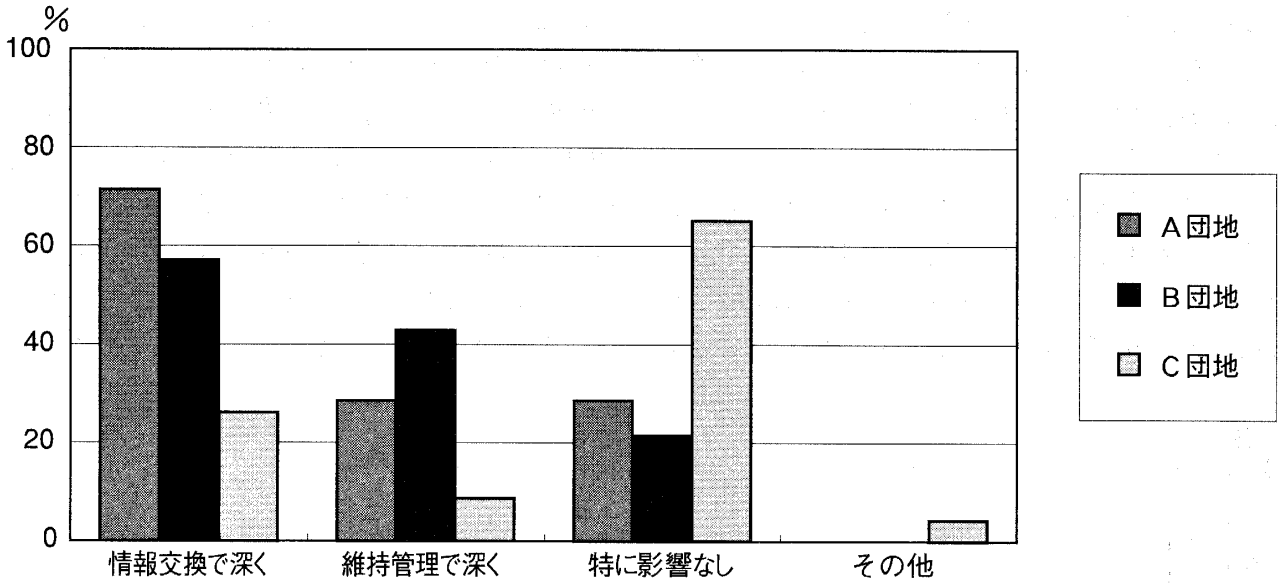


図4 協定がコミュニティ形成に与えた影響

5. 今後の緑地協定のあり方

山口市においては、緑に関する協定が多様に試みられてきた。形式面では緑地協定の全員協定、一人協定やこれの認可を求めないもの、あるいは建築協定の一部として締結されるものが見られる。内容面でも多様であり、生垣のみを規定したものから、地被、低木、高木に生垣も含めて「緑化ゾーン」のように緑の厚みをつくろうとするものがあり、加えて共有の公園や街路樹も地域の緑形成を個性的にする要素である。この多様な試みは今も続いていると理解できる。

その中で、3団地の協定の効果については、実施の現況と居住者評価を通してみれば、次のように言うことができる。まず、A団地の「無認可緑地協定」については、各世帯の庭づくり、団地の景観、団地のコミュニティ形成によい影響を与えたとの肯定的評価が多いが、実際の各世帯での生垣の設置や緑化ゾーンの形成は多くはなかった。協定は団地内での努力目標として受け止められているようである。各世帯での緑化よりも共有の公園の緑が全体によい効果を与えていると見られる。

同じ民間事業者が開発したB団地の緑地協定は、入居者が自ら創出する緑化について議論をし、取り決めた全員協定であり、多くの世帯が緑化を実施してきた。とくに注目されるのは、各世帯や共有の緑の維持管理の面で団地内の交流が活発に行われている点である。やはりみんなで議論をしてつくった協定だけに、すすんで実行する姿勢が生まれ、コミュニティ形成にも好影響をもたらしたと評価できる。また、1.5m程度の厚みをもった「緑化ゾーン」（協定ではこの言葉は使っていない）を設定しているが、これによって庭づくりが制約されたという意見は見られなかった。

C団地の建築協定の場合は、その一部に緑化に関する規定を設けているが、山口市土地開発公社による「一人協定」のようなものであり、居住者の議論を経てつくられたB団地の協定との違いが見られた。緑化の現況を観察しても緑化していない世帯が見受けられたし、アンケート調査でも協定を知らなかった、意識しなかったなどの回答があった。協定の周知や居住者理解が不足しているといわざるを得ない。また、団地内で緑に関する情報交換も少ないようで、コミュニティ形成にもあまり効果をもたらしていない。

以上の結果を踏まえると、これからの緑地協定に求められることを次のように言うことができる。まずは、可能なら入居者が集まって緑地協定に関して議論をし、緑の多面的なはたらきも含めて理解を深めた上で締結することである。そして、緑の効果を高めるために、生垣だけでなく、「緑化ゾーン」などに高木、低木、地被植物を組み合わせて植栽することも重要である。さらに、共有ないし共同管理をする緑を配置し、各世帯の緑とあわせた維持管理の方針をもつことも必要である。

現在のこうした緑化は、団地の景観をよくすることに役立っていると居住者には理解できても、さらに広い市町村等の緑の計画への貢献といったことは分からないし、計画上も繋がっていない。そのため、住民が市町村の緑の計画策定や実行過程に参加しているという感も生まれない。ここに行政の側で検討すべき問題があると考えられる。緑地協定が「緑の基本計画」にしっかりと位置づけられて推進されるならば、もっと積極的な取組が試みられるだろう。

注

- 1) 澤田正樹、住環境における緑の計画とデザイン、緑の環境設計、エヌジーティー、2002年、p.553
- 2) 前掲、p.553、また、近藤三雄は心理的效果、生理・健康的効果、環境的效果、防災効果、経済的效果、修景的效果に整理している。都市緑化、講談社、2004年、pp.12-17
- 3) 国土交通省が1996年に策定した「グリーンプラン2000」では、緑の公的空間量や植栽する高木の本数を3倍に増やすことを目標に掲げた。
- 4) 緑地協定制度の内容に変更はないが、条文が変わった。45条で「全員協定」を定め、54条で「一人協定」を定めている。
- 5) 「山口のみどりの生活通り推進事業」による生垣の設置件数の推移は次のとおりである。1995年が16件で、以後、38件、45件、39件、35件、43件（2000年）、41件、18件、18件（2003年）となっている。
- 6) C団地の建築協定書は「山口市土地開発公社」が作成し、県の認可を得たものとなっている。なお、宅地の分譲は山口県住宅供給公社が行うとされたものである。